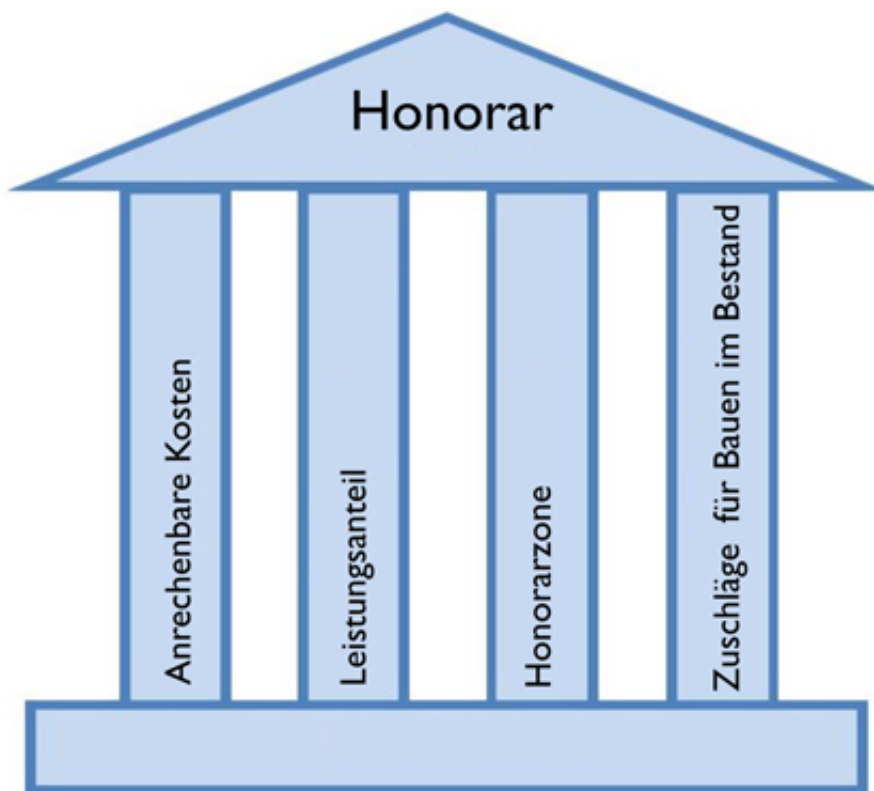


Ortsüblicher Preis oder unübliche Vergünstigungen?

von Dipl.-Ing. (FH) Heinz Simmendinger, Kornwestheim

Immer wieder stellt sich die Frage, wie die anrechenbaren Kosten zu ermitteln sind, wenn Besonderheiten bei der Kalkulation der Unternehmerangebote vorkommen. Einzelne Fallgestaltungen möchte ich aus gegebenem Anlass nachfolgend eingehender betrachten.

- 1 Die Ermittlung der anrechenbaren Kosten stellen einen der zentralen Grundpfeiler für die Honorarermittlung nach HOAI dar.



- 2 Gemäß den preisrechtlichen Regelungen in § 4 Abs. 1 HOAI sind die anrechenbaren Kosten Teil der Herstellkosten des Objekts. § 4 Abs. 2 HOAI regelt den Fall, dass der Auftraggeber nicht übliche Vergünstigungen erhält. Hier soll nach dem Willen des Verordnungsgebers der ortsübliche Preis für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten angesetzt werden:

Als anrechenbare Kosten gelten ortsübliche Preise, wenn der Auftraggeber

1. *selbst Lieferungen oder Leistungen übernimmt,*
2. *von bauausführenden Unternehmen oder von Lieferanten sonst nicht übliche Vergünstigungen erhält,*
3. *Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung ausführt oder*
4. *vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile einbauen lässt.*

- 3 Hintergrund der preisrechtlichen Regelung ist der Grundsatz, dass dem Planer durch die oben genannten Vergünstigungen keine Honorareinbuße entstehen soll, da ihm regelmäßig die gleichen oder gar noch größere Aufwendungen hierdurch entstehen. Dieser Grundsatz war bereits in den früheren Fassungen der HOAI und auch schon in der GOA von 1950 fest verankert.

Auftraggeber übernimmt selbst Lieferungen oder Leistungen

- 4 Der erste Fall des § 4 Abs. 2 HOAI, in dem der Auftraggeber selbst Lieferungen oder Leistungen übernimmt, tritt zumeist im Bereich der Einfamilienhäuser auf. Hier stellt es eine durchaus übliche Praxis dar, dass der handwerklich geschickte Bauherr zusammen mit einer großen Schar an freiwilligen Helfern selbst einzelne Bauleistungen, zumeist aus dem Bereich des Innenausbaus, ausführt.
- 5 Hier liegt der Fall klar und stellt den Anwender der preisrechtlichen Regelungen des § 4 Abs. 2 HOAI vor keine besonders große Aufgabe. Anstelle der in Eigenleistung ausgeführten Arbeiten sind bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten einfach die sonst üblichen Preise anzusetzen.

Ausführendes Unternehmen gewährt nicht übliche Vergünstigungen

- 6 Der zweite Fall des § 4 Abs. 2 HOAI muss hingegen bereits eingehender betrachtet werden.
- 7 Dieser Fall tritt bereits ein, wenn ausführende Unternehmen für einzelne Leistungen einen Preis anbieten, der erkennbar die Selbstkosten unterschreitet. Die Gründe hierfür können unterschiedlich sein. Denkbar ist dies zum Beispiel, weil ein Unternehmer dringend den Auftrag erhalten möchte, und deshalb die Preise der Konkurrenz unterschreitet, selbst wenn diese für ihn nicht mehr kostendeckend sind. Denkbar ist aber auch eine hohe Vorauszahlung auf die Materialkosten oder die gesamte Handwerkerleistung.^{FN 1}
- 8 Denkbar ist aber auch die Konstellation, dass die ausführende Firma zum Beispiel überschüssiges Erdmaterial aus einer Parallelbaustelle zur Verfügung hat. Um dort keine Abfuhr und hohe Deponiekosten bezahlen zu müssen, wird Erdmaterial zu einem unüblich günstigen Preis oder gar kostenlos zum Einbau angeboten. Auch dieser Fall stellt eine unübliche Vergünstigung dar, an deren Stelle der ortsübliche Preis bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten anzusetzen ist. Gleiches gilt auch dann, wenn der Unternehmer Erdmaterial günstiger lagern kann, weil er eine Parallelbaustelle oder eine eigene Deponie besitzt.^{FN 2}
- 9 Nicht hierunter fallen die üblichen Abgebote auf den ursprünglichen Angebotspreis. Diese Abgebote stellen nur einen pauschalen Kalkulationsabschlag auf den Angebotspreis dar. Etwas anderes stellen nur unüblich hohe Abschläge dar, welche insgesamt zu einem nicht mehr ortsüblichen Preis führen.^{FN 3}
- 10 Nach herrschender Meinung reduzieren Skonti die anrechenbaren Kosten hingegen nicht, da diese als Zahlungsvereinbarung zu verstehen sind.

Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung ausgeführt

- 11 Hierunter sind vor allem Kompensations- oder Tauschgeschäfte zu verstehen, bei denen die Gegenleistung nicht in Geld sondern ebenfalls in einer Leistung oder Lieferung besteht.^{FN 4}
- 12 Bietet ein Unternehmer einen hohen Preisnachlass an, unter der Bedingung dass er für mehrere ausgeschriebene Baumaßnahmen gleichzeitig den Auftrag bekommt, stellt dieser Nachlass ebenfalls eine nicht übliche Vergünstigung dar, an deren Stelle der ortsübliche Preis anzusetzen ist.

Vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe

- 13 Werden in einer Baumaßnahme vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe verbaut, sieht der Ordnungsgeber hierfür ebenfalls den Ansatz der ortsüblichen Kosten vor. So kann es im Bereich des Tiefbaus regelmäßig vorkommen, dass zum Beispiel vorhandene Bauteile vom Bauhof oder vorhandenes Pflastermaterial zur Verwendung vorgesehen ist. An deren Stelle ist dann der ortsübliche Preis anzusetzen.
- 14 Gleiches gilt sinngemäß für wiedereingebaute Bauteile, wie zum Beispiel Fenster, Türen usw.^{FN 5}

- 15 Eine Besonderheit, welche auch unter diesen Punkt fällt, sind Miete oder Leasing von Anlagen oder Anlagenteilen. Anstelle der Miet- oder Leasinggebühr ist regelmäßig bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten der ortsübliche Anschaffungspreis anzusetzen.^{FN 6}
- 16 Ebenfalls hierunter sind vergünstigte Anlagen oder Anlagenteile aus Insolvenzen zu verstehen.
- 17 Auch Anlagen, welche vom Anlagenbauer für eine in Insolvenz geratene Betreiberfirma gefertigt, und nun günstiger erworben werden können, fallen unter die nicht üblichen Vergünstigungen. Auch hier ist der übliche Anlagenpreis bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten anzusetzen.

Mitverarbeitete Bausubstanz

- 18 Mit Einführung der HOAI 2009 ist die Berücksichtigung von vorhandener Bausubstanz, welche technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, nicht mehr bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung erfolgt nur noch im Rahmen des Zuschlags nach § 35 HOAI.
- 19 Hiervon abzugrenzen sind jedoch all die Fälle, in denen Baustoffe oder Bauteile ausgebaut und zum Wiedereinbau vorgesehen sind. Diese fallen nicht unter die vorhandene Bausubstanz, sondern sind als vorhandene Baustoffe mit dem ortsüblichen Preis bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten zu berücksichtigen.
- 20 Meine in diesem Beitrag gemachten Ausführungen gelten bis auf die Aussagen zur vorhandenen Bausubstanz, welche im Sinne der früheren Regelung des § 10 Abs. 3a HOAI a.F. technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird, uneingeschränkt auch für die vorigen Fassungen der HOAI.

Fußnoten:

- 1 ↑ Locher/Koeble/Frik, 11. Auflage 2012, Kommentar zu § 4 Rz. 46.
- 2 ↑ Locher/Koeble/Frik, 11. Auflage 2012, Kommentar zu § 4 Rz. 45.
- 3 ↑ Locher/Koeble/Frik, 11. Auflage 2012, Kommentar zu § 4 Rz. 47.
- 4 ↑ Locher/Koeble/Frik, 11. Auflage 2012, Kommentar zu § 4 Rz. 48.
- 5 ↑ Locher/Koeble/Frik, 11. Auflage 2012, Kommentar zu § 4 Rz. 49 und 50.
- 6 ↑ Locher/Koeble/Frik, 11. Auflage 2012, Kommentar zu § 4 Rz. 50.

(Aufsatz online seit 11.10.2012)

© id Verlag